

ABSTRACT

This research aims at identifying how Earned Value Analysis (EVA) can be implemented in the housing developer for controlling the project and measuring performance of the housing project in PT Ciputra by using this method as a monitoring system tools.

A study is conducted based on data collected from PT Ciputra as a housing developer in an effort to determine the state of practice in EVA study. The project chosen is a housing project 'Perumahan Citra 2 Extension', one of the projects currently under development in PT Ciputra. The scope of works to be analyzed is construction works of the two types houses, with the scope of time is from the start time of both projects to the current state of the projects, which is May 2004 data. The monitoring tool that used in study is EVA, as a tool and technique used in project control to measure project performance by analyzed trend with the regard to schedule and cost. This measure enables one to compute performance index for cost and schedule, which tell how well the project is doing relative to its original plans. These indexes also enable one to forecast how the project will do in the future.

As EVA concept is for cost and schedule performance measurement, the research finding shows that as the nature of development process in developer makes EVA can be utilized only for schedule performance measurement. This is because of the work relationship between developer and contractor that bound under fixed price contract. And what is typically missing with fixed price is the actual costs related to the earned value being measured, thus it lacks the ability to determine the cost performance efficiency factors (CPI). But this situation is still applicable for EVA as a study by Levine (2002) demonstrates that EVA can be used effectively even if the company does not collect actual cost data.

This thesis also proposed the method of EVA to the project management of PT Ciputra. The performances measured were mapped on to schedule matrix, and on to earned value chart, then plot its trend performance to make an evaluation of the projects.

The implementation of EVA hopefully will improve the effectiveness of project control in the developer especially for PT Ciputra Development Tbk., which in finally will enhance service to customers and performance of the firm.

Key words: *Earned Value Analysis (EVA), Project Management, Project Monitor and Control, Project Performance Measurement, Developer, Housing Project.*

INTISARI

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana Earned Value Analysis (EVA) dapat diimplementasikan pada Pengembang untuk mengukur kinerja proyek perumahan.

Penelitian didasarkan pada hasil pengumpulan data di PT Ciputra sebagai pengembang perumahan dalam usaha menentukan bagaimana teori EVA diterapkan. Proyek yang dipilih adalah Perumahan Citra 2 Extension. Lingkup analisa kerja meliputi pekerjaan konstruksi dari dua tipe rumah, dengan lingkup waktu analisa dimulai dari awal konstruksi sampai dengan kemajuan proyek di bulan May 2004. Alat memonitor proyek yang dipakai adalah EVA, sebagai alat pengukuran kinerja proyek dengan menganalisa trend yang mengacu pada biaya dan jadwal. Hasil ukur kemudian dipakai untuk menghitung indeks kinerja dan variance yang membandingkan bagaimana pelaksanaan proyek terhadap rencana.

Dengan konsep EVA sebagai alat ukur kinerja biaya dan jadwal, hasil penelitian menunjukkan bahwa karakteristik dari proyek pengembang membuat EVA hanya dapat efektif diterapkan untuk mengukur kinerja jadwal. Ini karena hubungan kontrak harga tetap/ 'Lump Sum' yang membuat tidak adanya aktual biaya terhadap 'earned value' yang dihitung, sehingga tidak dapat dihitung faktor efisiensi kinerja biaya ('Cost Performance Index/CPI'). Namun EVA masih dapat diterapkan dalam keadaan ini. Hal ini berdasarkan studi dari Levine (2002) yang menjelaskan bahwa EVA dapat digunakan secara efektif walaupun perusahaan tidak mempunyai data aktual biaya.

Penelitian ini juga memberikan usulan penerapan metoda EVA kepada PT Ciputra dalam manajemen proyeknya. Kinerja yang diukur dipetakan dalam matriks jadwal dan pada grafik 'earned value' dan 'trend plot' kinerja untuk melakukan evaluasi proyek.

Dengan diimplementasikannya EVA, diharapkan dapat meningkatkan keefektifan system pengendalian proyek pada Pengembang umumnya dan PT Ciputra khususnya, yang pada akhirnya akan meningkatkan kualitas pelayanan kepada konsumen dan juga peningkatan kinerja perusahaan secara keseluruhan.

Key words: *Earned Value Analysis (EVA), Manajemen Proyek, Memonitor dan Mengendalikan Proyek, Pengukuran Kinerja, Pengembang, Proyek Perumahan.*